

Département de L'Eure

Commune de CIERREY

"La Mare aux Chênes 1"

Modificatif n°1



[Signature]

PA10-Règlement du lotissement

<p>URBAPAC <i>Développement</i> Aménageur Concepteur 13, rue des Carrières 78520 Limay Tel: 01.30.92.93.00</p>	<p>Echelle :</p> <p>Date : 16 FEV. 2010</p> <p>URBAPAC DEVELOPPEMENT Tél. 01.30.92.93.00 13, Rue des Carrières 78520 LIMAY</p>	<p><i>ABC Alignements</i> Bureau d'études VRD 28 rue des Gains 78930 AUFFREVILLE Tel: 06.22.65.18.97</p>
<p>Modifications :</p>		<p>Numéro d'opération :</p> <p>2027</p>

GENERALITES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement, définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Ces règles sont fixées dans le but d'aboutir, au terme des travaux entrepris par l'aménageur et les particuliers, à l'intégration harmonieuse du lotissement dans le cadre du village environnant et ce, conformément aux directives du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables à la zone **AUa**.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

CAHIER DES CHARGES

Les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif non classés ou en instance de classement dans le domaine communal, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires ou les locataires des lots ne relevant pas du présent règlement, sont définies dans le cahier des charges dont tout acquéreur devra obligatoirement faire partie.

RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les bâtiments annexes, ne pourront être édifiées qu'après l'obtention du permis de construire ou l'autorisation exigée par les textes en vigueur.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES.

Les propriétaires et locataires des lots sont tenus de se conformer aux lois et règlements énoncés par des législations plus générales notamment : le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cierrey la zone AUa

Le présent règlement précise et complète le PLU, notamment pour ce qui concerne l'aspect architectural des constructions.

SUBDIVISION DES LOTS

Toute subdivision est interdite. Les mutations successives ne peuvent avoir pour effet de modifier l'affectation antérieure des lieux.

Tout partage successoral, en application de l'article 815 du code civil, ne peut aboutir à un fractionnement plus poussé des lots.

REGLEMENT

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Sont admises à l'exception des interdictions à l'article 2, les constructions et installations de quelque destination que ce soit, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, artisanat, commerces, bureaux, y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques) sous forme de lotissements, sous réserve que dans tous les cas, les constructions s'intègrent dans un schéma aboutissant à un aménagement d'ensemble cohérent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie etc...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Dans ce cas certains articles 3 à 13 du Plan Local d'Urbanisme pourront ne pas leur être appliqués.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au Plan de zonage du PLU, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

Sont interdites toutes constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les lots sont desservis par la voie interne réalisée par le lotisseur et aménagée à cet effet à partir de la Rue René Lefèvre et du CR n°9.

Tout accès véhicules se fera exclusivement à partie de cette voie aux emplacements indiqués sur le plan des «**voirie/espaces verts**».

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Réseaux divers

Les propriétaires des lots seront tenus de raccorder leurs installations aux réseaux d'eau potable, électricité, gaz, téléphone, exécutés au titre des aménagements généraux du lotissement.

Les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées.

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait qu'un réseau d'assainissement pourra être réalisé à terme en fonction du phasage et du zonage du Schéma Directeur d'Assainissement.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des parties privatives seront dirigées vers une tranchée d'infiltration qui sera réalisée à charge des acquéreurs, conformément à la législation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

Les demandes de permis de construire devront faire figurer la tranchée d'infiltration sur le lot objet de la demande.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le lotissement est composé de 41 lots à bâtir numérotés de **1 à 38 et 53, 54 et 55** comme défini sur le plan de composition approuvé par arrêté municipal en date du

Pour qu'un terrain soit constructible, la superficie doit être égale ou supérieure à 1 000 m².

Cette prescription n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur les plans de composition/Directives architecturales et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter les conditions mentionnées pour chaque lot sur les plans de composition/Directives architecturales et s'inscrire dans le périmètre d'implantation ainsi défini.

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 3 mètres.

La distance sera de 8 mètres minimum dans le cas de baies de pièces principales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sauf en cas de création de baie principale, aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les constructions ne soient contigües, la distance minimale entre deux constructions situées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15% de la superficie des terrains.

9.2 Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou intérêt collectif.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3 niveaux soit un rez de chaussée + un étage + combles.

10.2 Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel à exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

10.3 D'autre part, la cote du plancher bas du rez de chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0,50 mètre celle du terrain naturel.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Prescriptions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings ...) devront être recouverts d'un enduit gratté ou taloché, d'un parement de ton « pierre » ou « sable ».

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un enduit sont interdits.

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale (pente de toiture, volume, couleur et matériaux).

Les citernes (non enterrées) de combustible sont implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les buttes artificielles et les modifications excessives de terrain sont interdites.

11.2 Adaptation au sol :

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

11.3 Toitures-volumétrie :

Les formes générales des bâtiments devront être simples. Le volume principal des constructions à usage d'habitation devra comporter une toiture à deux versants de même pente comprise entre 35 et 45 degrés.

11.4 Matériaux de toitures :

Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate, la tuile mécanique.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation et pour les annexes aux bâtiments d'habitation, les toits terrasses sont interdits, les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur tuile ou ardoise.

11.5 Lucarnes

Les lucarnes rampantes, les chiens assis sont interdits.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- En façade sur rue, par des ouvertures en lucarnes dites à « fronton » ou « capucine ». Les lucarnes enchâssées sont autorisées. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Il pourra toutefois être toléré une ouverture de type châssis de toit pour l'éclairage de pièces d'eau au maximum de 0,80 m X 1,00 m à encaster dans la toiture.
- En façade arrière, les châssis de toit seront encastés dans la toiture à raison d'un châssis de toit tous les 3 mètres. Les châssis de toit auront une dimension maximum 0,80 m X 1,18 m.
- Les ouvertures doivent être axées sur les baies.

11.6 Ouvertures en pignon

Les pignons des constructions à usage d'habitation qui font face aux voies ou espaces communs doivent comporter obligatoirement une ouverture de 1m² minimum.

11.7 Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures nouvelles seront constituées exclusivement :

- d'un grillage plastifié vert sur potelets métalliques et doublées de haies vives composées d'essences locales.

L'emploi de plaques en béton est prohibé ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses etc...) est interdit en parement extérieur.

Cas des lots n° 9, 10, 12 à 14, 16,17, 19 à 24 en partie arrière les clôtures devront être implantées avec un retrait de un mètre par rapport à la limite de propriété. Conformément au Plan de voirie et espaces verts.

La hauteur des clôtures en grillage est limitée à 1,50 mètre.

Seuls les murets de même hauteur et d'une emprise d'1 mètre de part et d'autre du portail et du portillon seront tolérés.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.8 Sous-sols et Dispositions diverses.

11.8.1 Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

11.8.2 Les garages en sous-sols sont interdits.

11.8.3 Les annexes et abris de jardin pourront s'implanter en dehors du périmètre d'implantation, tout en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus.

11.8.4 Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie de desserte ou des espaces publics.

11.8.5 Dans le cadre de la réalisation du futur réseau d'assainissement « Eaux Usées », **les lots n°9, 10 16 et 17** devront supporter le passage des canalisations provenant des fonds dominants. Le plan des réseaux fait figurer le tracé des futures canalisations sur une emprise d'environ 2 mètres, dès lors ces emplacements devront rester libres et ne supporter aucune construction ou plantation.

Ces servitudes seront portées dans le cahier des charges de l'opération

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété dont une place couverte.

Le plan de voirie/espaces verts, précise les accès véhicules pour chaque lot.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, en particulier les marges de retrait, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Pour toutes constructions, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété. Ces espaces verts seront constitués :

- D'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- D'arbres de hautes tiges, d'arbustes d'essences diverses.

Le propriétaire de la parcelle doit le maintien et l'entretien de ces plantations, y compris leur remplacement éventuel.

Les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi **n'est pas autorisé** sont : les thuyas, les faux cyprès, les « Leylandi », les cyprès, de même que les lauriers-cerises et les peupliers d'Italie.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées comme le charme, le houx, if, lierre, troène commun, l'aubépine, le noisetier, le cornouiller sanguin etc.

Pour les plantations à réaliser figurant au plan avec une légende spécifique, les essences recommandées sont les suivantes : Les essences indigènes et de haut jet tels que le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Nonobstant les conditions précédentes pour les parcelles dont une ou plusieurs limites séparatives jouxtent une zone A ou N au Plan Local d'Urbanisme, les clôtures sur ces limites seront constituées de haies comprenant des essences exclusivement locales.

Le fond des parcelles des lots n°25 à 38 seront constitués d'arbres de haut jet sur une emprise d'environ 4 mètres.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Hors Œuvre Nette attribuée à chaque lot est définie dans le tableau ci-dessous.

Répartition de la SHON autorisée par lot

N° du lot	Surface du terrain (en m ²)	SHON autorisée (en m ²)
1	1 002	200
2	1 000	200
3	1 001	200
4	1 010	200
5	1 002	200
6	1 113	200
7	1 001	200
8	1 001	200
9	1 016	200
10	1 282	200
11	1 002	200
12	1 001	200
13	1 001	200
14	1 001	200
15	1 000	200
16	1 006	200
17	1 000	200
18	1 001	200
19	1 000	200
20	1 000	200
21	1 000	200
22	1 000	200
23	1 000	200
24	1 000	200

25	1 000	200
26	1 000	200
27	1 000	200
28	1 000	200
29	1 002	200
30	1 001	200
31	1 001	200
32	1 001	200
33	1 187	200
34	1 003	200
35	1 002	200
36	1 001	200
37	1 001	200
38	1 008	200
53	1 001	200
54	1 002	200
55	1 002	200

NB : La surface définitive des terrains sera définie par le géomètre lors du bornage et de la réalisation du document d'arpentage.

Le surplus soit 3 908 m² sera distribué en fonction des différents projets.

ARTICLE 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

